

Den ultimative guide TIL DIT HUSKØB



Når du vil købe et hus, er der mange ting du bør overveje. Når du har dannet dig et overblik over din økonomi og har fundet et hus, du kunne tænke dig at købe, skal du til at undersøge finansierings- og forsikringsmuligheder til bilen. For at gøre købsprocessen så gnidningsfri som muligt, guider vi dig igennem alt fra valg af det rette hus samt valg af boliglån til husforsikring og indboforsikring.



mikonomi
FIND DET BEDSTE LÅN TIL DEN BEDSTE PRIS!

FIND DET RETTE HUS

Uanset om det er første gang eller du har prøvet det før, er der mange ting at holde styr på. Til at begynde med kan det være en god ide at gøre sig nogle overvejelser omkring økonomisk råderum og reelle behov, når det kommer til køb af hus.

Få et overblik over din økonomi

For at få en retvisende billede af, hvor dyrt et hus du har råd til at købe, bør du lægge et detaljeret budget. Når du lægger dit budget, er det vigtigt, at alle indtægter og udgifter medregnes. Hvis der er udgifter, du ikke kender det præcise beløb på, så kan du i stedet lave et realistisk overslag. Budgettet skal du desuden bruge, når du skal i banken for at låne penge til dit huskøb.

SÅDAN LÆGGER DU *et budget*

dine INDTÆGTER



LØN

Lønindkomst / dagpenge kr.

Feriepenge kr.

Bonus / ekstraordinær løn kr.

OFFENTLIGE
YDELSER

Børnepenget kr.

Boligstøtte kr.

Kontanthjælp kr.

SU kr.

Folkepension kr.



ANDRE
INDTÆGTER

Pengegaver	<input type="text"/>	kr.
Børnebidrag	<input type="text"/>	kr.
Pension	<input type="text"/>	kr.

dine FASTE UDGIFTER



BOLIG

Husleje / boliglån	<input type="text"/>	kr.
Boligforening	<input type="text"/>	kr.
Ejendomsskat	<input type="text"/>	kr.
Vandafledning	<input type="text"/>	kr.
Renovation	<input type="text"/>	kr.



BOLIG-
FORBRUG

Vandforbrug	<input type="text"/>	kr.
Varmeforbrug	<input type="text"/>	kr.
Elforbrug	<input type="text"/>	kr.
Bygas	<input type="text"/>	kr.
Løbende vedligehold	<input type="text"/>	kr.
Vaskeri	<input type="text"/>	kr.



BIL

Benzin / Diesel	<input type="text"/>	kr.
Afgifter	<input type="text"/>	kr.
Værksted	<input type="text"/>	kr.
Vejhjælp	<input type="text"/>	kr.
Parkering	<input type="text"/>	kr.
Broafgifter	<input type="text"/>	kr.



Medielicens	<input type="text"/>	kr.
Internet	<input type="text"/>	kr.
Telefon	<input type="text"/>	kr.
Tv-pakke	<input type="text"/>	kr.



Institutioner	<input type="text"/>	kr.
Børnepasning	<input type="text"/>	kr.
Lommepenge	<input type="text"/>	kr.
Børneopsparing	<input type="text"/>	kr.
Børnebidrag	<input type="text"/>	kr.



A-kasse / Fagforening	<input type="text"/>	kr.
Indboforsikring	<input type="text"/>	kr.
Husforsikring	<input type="text"/>	kr.
Ulykkesforsikring	<input type="text"/>	kr.
Bilforsikring	<input type="text"/>	kr.
Andre forsikringer	<input type="text"/>	kr.



Pension	<input type="text"/>	kr.
Boligopsparing	<input type="text"/>	kr.
Til udforudsete udgifter	<input type="text"/>	kr.
Anden opsparing	<input type="text"/>	kr.



SU-lån	<input type="text"/>	kr.
Forbrugslån	<input type="text"/>	kr.
Kreditkort	<input type="text"/>	kr.
Kassekredit	<input type="text"/>	kr.
Billån	<input type="text"/>	kr.



DIVERSE

Offentlig transport	<input type="text"/>	kr.
Sundhed	<input type="text"/>	kr.
Fritidsaktiviteter	<input type="text"/>	kr.
Abonnementer	<input type="text"/>	kr.

dine VARIABLE UDGIFTER



FRITID

Ferier	<input type="text"/>	kr.
Underholdning	<input type="text"/>	kr.
Madoplevelser	<input type="text"/>	kr.
Kioskvarer	<input type="text"/>	kr.
Fritidsudstyr	<input type="text"/>	kr.



HUS- HOLDNING

Dagligvarer	<input type="text"/>	kr.
Take-away	<input type="text"/>	kr.
Kantine	<input type="text"/>	kr.



PERSONLIGT

Tøj / sko til voksne	<input type="text"/>	kr.
Tøj / sko til børn	<input type="text"/>	kr.
Personlig pleje	<input type="text"/>	kr.



DIVERSE

Boligustyr / indretning	<input type="text"/>	kr.
Haveudstyr	<input type="text"/>	kr.
Elektronik	<input type="text"/>	kr.
Bøger / blade / aviser	<input type="text"/>	kr.
Gaver	<input type="text"/>	kr.

Husk at sætte penge af til løbende vedligeholdelse af huset, fornyelse af hårde hvidevarer, tekniske installationer og lignende eller større projekter. En tommelfingerregel siger, at hvis der er tale om et ældre hus, så er 100 kr./m² et godt udgangspunkt.

Bliv forhåndsgodkendt til et lån

Når du ansøger om et lån, viser det et vis overblik at kunne fremføre et færdigt og gennemarbejdet budget. Udover aktuel jobsituation og lønsedler, vil banken typisk stille dig en række spørgsmål om dit liv og dine prioriteringer. Har du en dyr hobby? Er det vigtigt for dig at rejse ofte? Har du dyre madvaner? Du vil derfor blive bedt om at estimere hvad disse vaner koster dig om måneden.

Det er en god ide at tage en snak med din bank allerede tidligt i processen. Nogle boliger ryger af markedet igen lige så hurtigt som de blev sat til salg, og det kan derfor være en fordel, at du kan rykke hurtigt når muligheden byder sig.

I de fleste banker er det muligt at blive forhåndsgodkendt til et boliglån, så du er forberedt, når du finder det helt rigtige hus. Du skal dog være opmærksom på, at de fleste banker forbeholder sig ret til at godkende det konkrete hus du har valgt.

Klarlæg dine behov

Det er en god ide at gøre op med sig selv, hvad man forventer af sit fremtidige hus. Så ved du, hvilke krav et potentielt hus skal leve op til for at møde dine behov. Det kan gøre søgeprocessen noget mere effektiv. Det kan være krav til lokalområde, størrelse på huset og lignende, som du med fordel kan få afklaret, inden du går i gang.

VÆLG HUS *efter dit behov*

overvej HVOR DU VIL BO



Landlig idyl eller byens liv?

Du bør overveje, hvordan dine ideelle omgivelser ser ud. Er det vigtigt for dig, at der er liv omkring dig, og at alt er indenfor gåafstand? Vil du hellere have plads af brede dig på og masser af natur i nærheden?

Hvilken kommune passer til dig?

Når du har indkredset dig lidt, kan du begynde at se på specifikke kommuner. Her bør bl.a. gøre dig overvejelser om kommunens skatter, afgifter og lokalpolitiske holdninger om ældre, sundhed og uddannelse.



Forhold i institutioner og skoler?

Hvis du har børn, er det en god ide at undersøge området. Her kan du med fordel se på forholdene i institutionerne og skolerne, samt muligheder for videregående uddannelser i nærheden.

Lokalområdets muligheder?

Du kan med fordel undersøge indkøbsmuligheder, udbredelsen af offentlig transport og udvalget af underholdningsmuligheder. Så ved du, hvad du kan forvente, hvis du køber hus i dette område.



overvej HVORDAN DU VIL BO

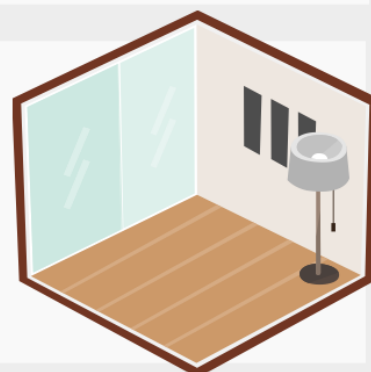


Hvilken hustype ønsker du?

Når du har kredset dig ind på et område og måske endda en by du ønsker at købe hus i, skal du overveje hvilken type hus du ønsker. Drømmer du om et lille parcelhus, en stor landejendom eller noget helt tredje?

Hvilken inddeling er ideel?

Du bør desuden overveje, hvordan du ønsker, huset er indrettet. Her mener vi overvejelser omkring, hvor mange etager du kan leve med, antallet af nødvendige kvadratmeter, og hvor mange værelser disse er fordelt over.





Husets tilstand?

En anden vigtig overvejelse du bør gøre dig er, hvilken stand huset skal være i. Hvor gammelt kan du acceptere, at huset er? Har du særlige krav til, at huset skal have et særligt energimærke?

Undersøg markedet

Efter at have gjort dig nogle indledende tanker om dit boligkøb, har du et godt grundlag for at undersøge markedet og starte din boligsøgning. Det gør du lettest ved at danne dig et overblik over mulighederne hos ejendomsmæglere i det område, du kunne tænke dig at bo i. Det er naturligvis en god ide at kontakte flere ejendomsmæglere i samme område.

For at få det bedste indtryk af hvad din købesum rækker til, bør du desuden tage ud og kigge på et bredt udvalg af boliger. Det lyder simpelt, men ved at se mange forskellige boliger kan du også bedre se, hvad du kan leve med. Og hvilke mangler i boligen, du ikke kan acceptere. Jo mere du kan indkredse dine krav, jo nemmere er det for en ejendomsmægler at hjælpe dig til at finde det bedste hus.

Jo mere du ved om huset, og om hvad der findes af tilsvarende muligheder på markedet, jo bedre er du stillet i en forhandlingssituation. Det kan derfor betale sig at gøre sit hjemmearbejde ordenligt. For at kunne forhandle om prisen er det en god ide at have kigget på følgende faktorer.

1. Hvor længe har boligerne været til salg?
2. Hvad koster lignende boliger i området?
3. Har sælger sat prisen ned i salgsperioden?

Undersøg potentielle boliger

Når du har forelsket dig i et hus, er det vigtigt at du undersøger dette hus nøje. Det er blandt andet vigtigt, at du får læst alle salgsdokumenterne grundigt igennem, og at du får undersøgt husets stand, inden du afgiver dit bud. Her er det en god ide at have en byggesagkyndig med på råd, så du er sikker på, at gennemgangen af huset forløber som det skal.

Salgsopstillingen for huset er din primære kilde til oplysninger om huset, såsom pris, diverse ejerudgifter, boligens stand, eksisterende forsikringsforhold, energimærker og eventuel finansiering. I nogle tilfælde er der inkluderet en elinstallationsrapport samt en tilstandsrapport, som er en detaljeret gennemgang af huset.

Hvis det er tilfældet, så anbefales du at gennemgå disse, inden du tager ud og ser på huset. Så ved du, hvad du skal kigge efter. En bygningsagkyndig vil desuden kunne give dig et overslag på, hvad udbedringen af eventuelle skader vil løbe op i.

FINANSIER HUSKØBET

Et huskøb er en investering i en sådan størrelse, at det næsten er umuligt at betale kontant. Derfor går de fleste i banken for at optage et boliglån, der kan finansiere deres huskøb. Men hvor meget kan man egentlig låne? Og hvordan fungerer det? I denne del præsenterer vi dig for dine lånemuligheder og guider dig til det rette boliglån.

Hvad er et boliglån?

Et boliglån er det lån, som du tager for at betale for dit hus, hvis du ikke selv står med hele beløbet på lommen. Hvad mange ikke ved er, at et boliglån også bruges som en overordnet betegnelse som faktisk dækker over flere dele.

Et lån til bolig består typisk både af et realkreditlån og et boliglån. Derudover er det muligt at låne til udbetalingen i nogle tilfælde. Det samlede lånebeløb til et nyt hus består derfor oftest af tre elementer.

SÅDAN *finansierer* DU DIT HUSKØB

80%
REALKREDITLÅN

Du kan typisk belåne 80% af boligens salgsværdi med et realkreditlån. Her stilles der sikkerhed i din bolig med 1. prioritet, så realkreditinstituttet er de første til at få deres penge tilbage, hvis boligen ender på tvangsauktion. De løber en minimal risiko ved at låne dig pengene, hvorfor realkreditlån som regel er den billigste finansieringsløsning til et huskøb.

15%
BOLIGLÅN
I BANKEN

Banken mulighed for at tilbyde dig et boliglån på op til 15% af dit totale finansieringsbehov. Et boliglån er typisk en smule dyrere end et realkreditlån, da banken kun kan tage 2. prioritets pant i huset. De står derfor nummer to i køen til at få deres penge tilbage ved eventuelt misvedligeholdte gæld. Deres risiko ved at låne dig pengene er derfor større.

5%
UDBETALING

Normalt vil banken bede dig lægge mindst 5% af den samlede pris i udbetaling til huset. Det er naturligvis også muligt at lægge mere i udbetaling og således låne mindre. Jo mindre du låner, jo billigere bliver finansieringen i sidste ende. Hvis ikke du har mulighed for selv at lægge udbetalingen kontant, er det i visse tilfælde muligt at låne pengene i banken.

Udover udgifterne til selve lånet er der en række andre gebyrer og omkostninger forbundet med et låne til finansiering af din bolig:

LÅNESAGSGEBYR TIL BANKEN	ca. 2.000 - 4.000 kr.
GEBYR TIL REALKREDITSELSKAB FOR TINGLYSNING	ca. 2.000 kr.
TINGLYSNINGS- GEBYR TIL STATEN	ca. 1.600 kr.
TINGLYSNINGS- AFGIFT TIL STATEN	ca. 1,5% af lånets samlede størrelse
BIDRAG TIL REALKREDITSELSKABET	afhænger af hvor meget af huset du belåner
KURSSKÆRING NÅR OBLIGATIONER SÆLGES*	mellem 0,1 og 0,3 kurspoint

* Dette er en engangsudgift ved et fastforrentet lån, men en årlig udgift ved et F1-lån.

Hvor meget kan du låne?

Hvor meget du kan låne til dit boligkøb afhænger af, hvor mange penge du tjener om måneden, og hvor meget luft i økonomien din månedsløn giver dig. Til at vurdere dette ser banken bl.a. på din gælds faktor og dit rådighedsbeløb.

RÅDIGHEDSBELOB

*Det du
har tilovers*

Rådighedsbeløbet er det beløb du, når de faste udgifter er trukket fra. Jo større dit rådighedsbeløb er, jo mere kan du typisk låne til køb af ny bolig. Tommelfingerreglen er, at rådighedsbeløbet bør være 5.000 kr for enlige og 8.500 for par. Desuden lægges der 2.500 kr. oven i pr. hjemmeboende barn.

GÆLDSFAKTOR

*Din
kreditværdighed*

Gælds faktoren bruges som nøgletal til at beregne, hvor kreditværdig du er. Beregningen foregår ved at dividere din samlede gæld med din brutto-indkomst. I samlet gæld indgår bl.a. billån, studielån og kassekredit. Ved huskøb må din maksimale gælds faktor være 3,5 x husstandens indkomst.

Hvis du skal låne hele købesummen til dit hus, har du typisk råd til at købe for et sted mellem 3 og 3,5 gange det husstanden tjener, såfremt du ikke har anden gæld. Hvis husstandens samlede årsindkomst ligger under 500.000 kr. bør du kun gange med tre.

Guide til valg af lån

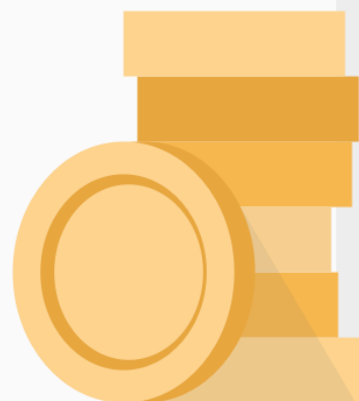
Når du skal vælge, hvilket lån der giver mest mening for dig og din økonomi, er der et par ting, du bør overveje. Det lån der er bedst for den ene, er det ikke nødvendigvis for den anden. Du skal derfor tage udgangspunkt i din egen økonomi, så du finder det lån der passer din pengepung.

GUIDE TIL *valg af lån*

FASTFORRENTET ELLER FLEXLÅN?

LÅNETS RENTETYPE

Et lån med en fast rente passer til dig, som ikke ønsker at løbe nogen risiko i forbindelse med at optage boliglån. Hvis du eksempelvis ikke har råd til at renten pludselig stiger, vil dette lån være optimalt, da du betaler den samme rente gennem hele lånets løbetid. Et variabelt forrentet lån er en lånetype, som tilpasser sig markedsrenten, hvorfor renten således er variabel. Det er dog vigtigt, at du gør op med dig selv, om du kan tåle en eventuel kursstigning.



VARIABEL RENTE

Er typisk billigere i rentesats over tid, da renten vil stige og falde i takt med europæiske rentetendenser, og dermed minimeres dine omkostninger.

FAST RENTE

God til dig, der ikke ønsker at tage en risiko ved dit boliglån samt hvis du ikke har råd til, at lånets omkostninger øges, hvis renten stiger.

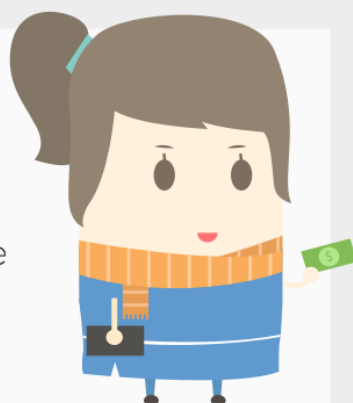
Stiller nogle krav til din økonomi, da renten i visse perioder vil være højere. Det betyder, at du i en eller flere perioder skal betale mere for dit lån

Du vil ikke få glæde af eventuelle rentefald og du vil typisk have en højere rentesats, da låneudbyderen forsøger at sikre sig mod mindre gunstige renteforhold.

AFDRAG ELLER AFDRAGSFRIHED?

AFDRAGSTYPE

Uanset om du vælger at tegne et lån med fast eller variabel rente, har du mulighed for at vælge, hvorvidt lånet skal være afdragsfrit eller ej. Hvis ikke du afdrager på dit lån, betaler du kun renterne i en aftalt periode, der typisk ligger på 10 år. Efter den aftalte periode skal du begynde at afdrage på lånet, eller lægge lånet om til et nyt afdragsfrit lån.



KAN DET BETALE SIG?

Et afdragsfrit lån kan umiddelbart lyde meget attraktivt, men er dog ikke altid at foretrække. I nogle tilfælde kan det være en god mulighed, hvis du har dyrere lån, du også skal betale af på.

LANG ELLER KORT LØBETID?

LØBETIDEN

Løbetiden er den periode, som dit lån løber over. Når du optager et lån til huskøb kan du typisk vælge en løbetid på mellem 10 og 30 år. Jo kortere en løbetid du vælger, jo mere betaler du om måneden, da lånet skal afvikles hurtigere.



Overvejelser ved boliglån

Som du kan se i guiden ovenfor, er der mange ting at tage stilling til, når det kommer til valg af husfinansiering. Vi har samlet overvejelserne til tre spørgsmål du bør stille dig selv, når du er på jagt efter et boliglån:

1. HVOR ROBUST ER DIN ØKONOMI?

Har du plads i økonomien til at der sker pludselig ændringer? Hvor godt er du til at overholde et budget? Giver budgettets forbrugsposter et realistisk billede af, hvor mange penge du reelt bruger? Kan din økonomi tåle at der sker ændringer i enten indkomst eller udgiftsposter?

2. HVOR STOR EN RISIKO ER DU VILLIG TIL AT LØBE?

På baggrund af ovenstående overvejelser, kan du tage stilling til hvor risikovillig du er. Det får betydning for, om den bedste løsning for dig er et fastforrentet lån eller et lån med en variabel rente.

3. HVAD ER DINE FORVENTINGER TIL FREMTIDEN?

Her er der tale om overvejelser om din fremtidige økonomi. Disse planer kan bl.a. tælle familieførøgelser, udlandsophold, ønsker om større eller mindre bil. Når du optager et boliglån, bør du gøre det ud fra et komplet billede af din økonomi, over den løbetid du vælger.

Sådan sammenligner du boliglån

For at vurdere hvilken låneudbyder der er den bedst og billigste mulighed for dig, skal du kigge på lånets ÅOP. ÅOP er betegnelsen for lånets årlige omkostninger i procent og inkluderer derfor både renter, gebyrer og omkostninger. Man kan sige, at lånets ÅOP er prisen på dit lån, og det er derfor ÅOP'en, du skal sammenligne. For at kunne sammenligne lån, baseret på lånenes ÅOP, er det dog vigtigt, at forudsætningerne for lånene er de samme.

Du skal med andre ord sikre dig, at størrelsen på lånebeløbets og lånets løbetiden er ens for de lån, som du vil sammenligne. Ellers svarer det til at sammenligne æbler og pærer. Typisk er ÅOP'en lavere for de lån, der har en lang løbetid. Det skyldes at lånet i så fald betales tilbage over flere rater.

Hvis du står i den situation, at lånene næsten er identiske og ÅOP'en også det samme skal de til at vurdere gebyrerne for lånet. Det vil typisk være en fordel at vælge det lån, som har de laveste gebyrer hvis alt andet er ens for de lån du sammenligner. Dette skyldes, at renten kan trækkes fra i skat, men at renterne ikke kan.

Husk at forhandle dig frem

Banken er en forretning, der tilbyder dig et produkt under nogle særlige vilkår. Hvis du ikke bryder dig om vilkårene eller det produkt, du tilbydes, er du mere end fri til at vælge en anden udbyder. Dette ved bankerne udemærket godt, og derfor kan du med fordel forhandle med dem.

Det er en fordel at være velforberejdet, da det giver dig det bedste grundlag at forhandle på. Det kan altså godt betale sig at undersøge prisen på et identisk produkt fra en anden låneudbyder. Så kan du bedre vurdere, om det din bank tilbyder dig er en god handel.

Der findes flere sammenligningsplatforme online, hvor du nemt og hurtigt kan få dig et overblik over lånemarkedet. Det er derfor blevet lettere end nogensinde før at finde ud af, hvem der tilbyder den bedste rente hjemmefra din egen sofa.

OVERTAG HUSET

Efter at du har fundet det ideelle hus og har fået det finansieret, er det tid til at overtage nøglerne. Når du skal overtage din bolig, er der en række praktiske og juridiske forhold, som du skal være opmærksom på.

Juridisk rådgivning og advokatforbehold

I købsprocessen indgår der typisk en lang række juridiske dokumenter, hvorfor juridisk rådgivning oftest bliver nødvendig. En boligadvokat kan undersøge, hvilke servitutter der er tinglyst på huset, udarbejde skøde og tilbyde dig at gøre brug af et advokatforbehold.

Advokatforbeholdet kan benyttes, hvis du føler dig presset til at godkende en købsaftale, du endnu ikke har gennemgået grundigt. Du kan således købe dig mere tid til at gennemgå dokumenterne i købsaftalen.

Egentlig behøver man ikke en advokat for at lave et advokatforbehold. Det kan lige så godt være en anden type rådgiver, der ligeledes ved noget om, og kan hjælpe dig med, de juridiske dokumenter.

Byggeteknisk rådgiver og tilstandsrapport

Hvis du ikke selv er entreprenør eller erfaren håndværker, kan du med fordel rådføre dig hos en byggeteknisk rådgiver. Vedkommende vil gennemgå husets konkrete fysiske tilstand for at sikre dig mod ubehagelige byggetekniske overraskelser. Der kigges derfor især på elinstallationer, kælder og tag.

Formålet med en tilstandsrapport er at lave en beskrivelse af husets relative tilstand. Det er derfor ikke en skadesrapport over eventuelle problemer i huset sammenlignet med, hvis huset var helt nyt, men med husets alder taget i betragtning. Af samme grund omtales almindelig slid ikke i tilstandsrapporten.

Bagerst i tilstandsrapporten finder du en hustypebeskrivelse, og her bør du være opmærksom på OBS-punkterne og bede sælger uddybe disse. Det er vigtigt, da disse punkter ikke nødvendigvis vil være angivet som skader i tilstandsrapporten. Betegnelsen UN, står for undersøg nærmere. Det kan være skjulte skader, der bør undersøges grundigt før du køber.

Ejerskifteforsikring

Det er nødvendigt at få udarbejdet både en tilstandsrapport og elinstallationsrapport, hvis du ønsker at tegne en ejerskifteforsikring. Det er muligt at bestille eftersyn på alle hustyper, så det kan lade sig gøre uanset om du ønsker at købe hus, rækkehus og fritidshus.

Med en ejerskifteforsikring er du, som køber, dækket mod skader i huset, der var til stede allerede da du overtog huset, men som ikke fremgik af tilstands- og elinstallationsrapporten. Med andre ord slipper du altså for, at stå til ansvar for udbedring af skjulte fejl og mangler.

De skader der typisk er dækket af en ejerskifteforsikring afhænger af den enkelte forsikring. Dette er ligeså tilfældet for forsikringens dækningsperiode. En standard ejerskifteforsikring løber dog 5 år og dækker som regel større skader på huset, ulovlige installationer samt usædvanlige forhold ved huset.

Kan man fortryde sit køb?

Du kan fortryde købsaftalen, selvom du selv har skrevet under. Men kun så længe sælger endnu ikke har underskrevet den. Det gør du ved at fortælle sælger, at du trækker dit bud tilbage. Det koster dig ikke noget at fortryde en købsaftale, da der endnu ikke er indgået en endelig aftale.

Når både du og sælger har underskrevet købsaftalen er købet bindende. Efter dette punkt kan du som køber fortryde senest seks hverdage efter. Du skal give sælger besked om at du fortryder købet, og så skal du betale en godtgørelse til sælger på 1% af den samlede købesum.

Hvis der i købsaftalen bliver tilføjet et advokatforbehold, kan du bevare fortrydelsesretten i en given periode og undgå at betale godtgørelse til sælger. Fristen herfor er typisk 3-5 dage, og hvis der ikke er gjort indsigelser inden denne frist, bliver du bundet af den eksisterende købsaftale.

Overtagelse af huset

Når alle papirer er i orden, og pengene er overført til sælgers konto, skal huset overdrages til dig som køber. Det praktiske i forbindelse med pengene står banken typisk for, så du er sikker på at dette bliver gjort i henhold til alle regler.

Det kan både være sælger selv eller sælgers ejendomsmægler, der overdrager nøglerne til dig på overtagelsesdagen. Det sker som regel i selve huset, så alle forbrugsmålerne aflæses i samme ombæring. Når du overtager huset, bør du tjekke følgende ting med ejendomsmægleren:

TJEKLISTE TIL *overtagelse af huset*

1

AFLÆS EL, GAS,
VAND OG EVENTUEL
OLIEBEHOLDNING

2

TJEK AT ALLE
HÅRDE HVIDEVARER
ER I ORDEN

3

TJEK AT ALLE
STIKKONTAKTER
VIRKER

4

TJEK FOR SKADER
SKET SIDEN SIDSTE
BESIGTIGELSE

FÅ HUSET FORSIKRET

Når du har købt et hus, er der en række forsikringer, som du bør overveje at tegne. Det gælder både en indboforsikring, der dækker dine ejendele, og en husforsikring til at dække skader på selve bygningen samt udvalgte elementer på din grund.

Forsikring af dit hus

Selvom det ikke er lovpligtigt at tegne en husforsikring, vil din bank eller låneudbyder dog med stor sandsynlighed forlange, at du som minimum tegner en brandforsikring, hvis du ønsker at låne penge til et boligkøb. Udover brandforsikringen anbefales du dog at tegne en husforsikring. Med en husforsikring sikrer du dit hus mod skader, som ellers kan være yderst dyre at udbedre.

HVAD DÆKKER *en husforsikring?*



BRANDSKADER

Hvis der opstår en brandskade på dit hus vil din husforsikring dække. Dette er samtidig den dækning, som din bank eller låneudbyder vil forlange, at du tegner for at få huskøbet finansieret.

HÆRVÆRK & TYVERI

Får du ubudne gæster, som begår hærværk på dit hus, vil din husforsikring dække. På samme måde vil dit forsikringssselskab dække, hvis du bliver udsat for tyveri af eksempelvis haveredskaber.



STORMSKADER

Din husforsikring dækker, hvis eksempelvis et træ vælter ned i dit hus og forårsager skader. Nogle forsikringssselskaber dækker dog kun, hvis der er tale om storm- eller orkanstyrke på minimum 17 m/s.

SKYBRUD

Kraftige skybrud kan lede til skader, som oftest dækkes af din husforsikring. Der er dog først tale om skybrud, hvis der falder mere end 30 mm. regn på 24 timer, eller mere end 1 mm. regn pr. minut.



TØBRUD

Hvis der er faldet en vis mængde sne, og det umiddelbart efter skifter fra frost til tøjvej er der tømning. For at skaderne dækkes skal vejret skifte fra minusgrader til 5 plusgrader inden for 6 timer.

SKADER FRA DYR

Får du besøg af gnavere eller andre dyr, der forårsager skader på dit hus, vil din husforsikring dække disse skader.

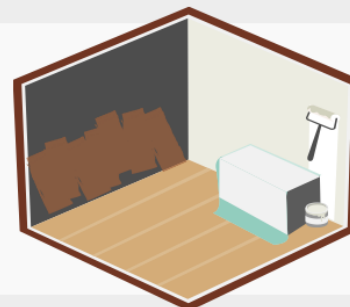


VANDSKADER

Frostsprængninger kan forårsage vandskader, hvis det i perioder er meget koldt. De fleste selskaber vil desuden dække, hvis vandskaden i stedet er forårsaget af radiator- og sanitetsrør.

SVAMPESKADER

Erstatningen ved svampeskader varierer forsikringsselskaberne imellem. I de fleste tilfælde vil selskabet dog dække de svampeskader, som er forårsaget af råd og insekter.



GLAS & KUMME

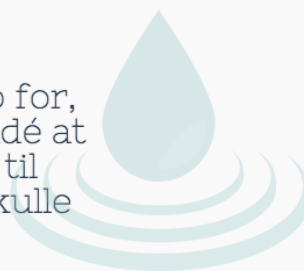
Opstår der skade på en håndvask, WC-kumme eller et vindue i din bolig, vil en husforsikring dække disse skader. Hos nogle forsikringsselskaber skal du dog tilkøbe denne dækning.

Din husforsikring dækker således mange af de skader, der kan opstå, når du ejer et hus. Det er dog vigtigt at være opmærksom på de ting, som husforsikringen typisk ikke dækker. Eksempler herpå er skader forårsaget af oversvømmelser fra søer eller åer og skader der skyldes misvedligeholdelse af huset. Du kan dog forsikre dig mod mange af de ting, der i første omgang ikke er dækket, ved at tegne tillægsforsikringer til din husforsikring.

TILVALG TIL *husforsikring*

UDVIDET VANDSKADE

Hvis du bor i et område, hvor der er særlig stor risiko for, at du bliver ramt af vandskade, kan det være en god idé at tegne en udvidet vandskadeforsikring. I modsætning til basisdækningen dækker denne forsikring, hvis der skulle stige kloak- og grundvand op i huset.



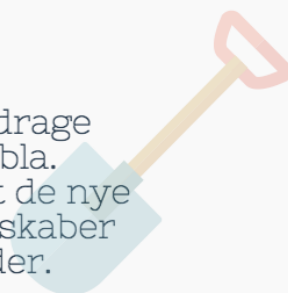
INSEKTDÆKNING

Hvis du bor i et område med skov eller andre store naturarealer tæt på, bør du overveje at forsikre dig mod insekter. Det er især vigtigt, hvis du har valgt at købe et træhus, da en insektdækning dækker skader fra insekter, som angriber træ.



STIKLEDNINGSDÆKNING

Kabler og rør som fører ud til hovedledningen, kan pådrage sig skader, der kan blive dyre at udbedre. Det skyldes bla. udgifter til lokalisering af bruddet, opgravning og til at de nye rør og kabler skal isættes. Hos de fleste forsikringsselskaber kan du, med en tillægsforsikring, få dækket disse skader.



ENTREPRISEDÆKNING

I forbindelse med eventuelle om- og tilbygninger til din bolig, er det vigtigt, at du får tegnet en entreprisforsikring. Denne forsikring dækker skader på selve byggeriet og de materialer, som kan pådrage sig skade ved storm, sammenstyrtning eller hærværk.



Én ting er, hvad din husforsikring faktisk dækker. En anden ting er, hvad sådan en husforsikring koster dig. Desværre kan vi ikke give dig et universelt svar på hvad en husforsikring koster, da den årlige præmie især afhænger af nedenstående faktorer.

FAKTORER DER AFGØR *din præmie*

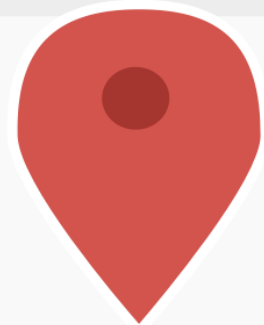


Størrelsen på din selvrisiko

Selvrisikoen er det beløb, du selv betaler ved en skade. Du kan i nogen grad selv bestemme din selvrisiko. Jo højere en selvrisiko, du vælger, jo lavere vil din præmie være og omvendt. Du skal dog kun vælge en så høj selvrisiko som du har mulighed for at betale.

Din adresse

Da din husforsikring blandt andet dækker skader fra tyveri og indbrud, har statistikkerne meget at skulle have sagt. Der er desværre visse områder der, statistisk set, er mere udsatte end andre. Derfor er din adresse en risikofaktor som selskaberne bruger til at beregne din årlige præmie.



Husets tilstand

De fleste forsikringsselskaber vil lave en inspektion af huset, når du tegner en husforsikring. Dette gøres med henblik på at definere husets tilstand for at vurdere risikoen for potentielle skader. Jo højere en risiko huset forventes at have, jo højere bliver præmien.

Forsikring af dit indbo

Udover en husforsikring bør du overveje at tegne en indboforsikring. Indboforsikringen er ikke lovpligtig, men er en af de mest udbredte forsikringer i Danmark. Den er desuden hurtigt pengene værd, hvis der skulle ske noget med dit indbo, eller hvis du får stjålet nogle af dine ejendele. Som udgangspunkt dækker din indboforsikring alt det der ville falde ud af huset, hvis du vendte det på hovedet.

HVAD DÆKKER *indboforsikringen?*

hvilke TYPER AF SKADER?

BRANDSKADER, VANDSKADER & HÆRVÆRK



Hvis dine ejendele går tabt eller bliver beskadigede i forbindelse med en oversvømmelse eller brand i dit hjem, dækker indboforsikringen. Samtidig dækker forsikringen også hvis dine ejendele skulle udsættes for hærværk.

EL-SKADER



Din indboforsikring vil typisk dække skader på dine el-apparater. El-apparater kan eksempelvis være TV, hårde hvidevarer og telefoner mod kortslutning eller overspænding.

INDBRUD & TYVERI



Indboforsikringen dækker i tilfælde af, at du bliver ramt af indbrud i dit hjem. Indboforsikringen dækker ligeledes hvis du bliver bestjålet, eller hvis dine ejendele ødelægges uden for hjemmet.

ANSVARSFORSIKRING



Hvis du skulle være så uheldig at skade andres ejendele dækker indboforsikringens ansvarsforsikring disse skader. Eksempelvis går forsikringen ind og dækker, hvis du ødelægger lånte eller lejede ting.

hvilke GENSTANDE DÆKKES?



De fleste forsikringssselskaber dækker dine genstande op i 'almindeligt privat indbo', 'særligt privat indbo', 'særlige private genstande' og 'penge'. For hver gruppe er der særlige regler for dækning og erstatning.



ALMINDELIGT PRIVAT INDBO

Private ejendele
og det der hører
til husets normale
udstyr



SÆRLIGT PRIVAT INDBO

Kunst, antikviteter,
el-apparater, ure,
pelse, skindtøj, vin,
spiritus, ægte
tæpper.



SÆRLIGE PRIVATE GENSTANDE

Samlinger og
smykker af
enhver art

Alt efter hvilken type og gruppe den skadede eller stjålne ejendel tilhører, er der særlige regler for dækning og erstatning. Du bør desuden være opmærksom på, at der er en række ejendele som din indboforsikring ikke dækker. Eksempler på genstande der ikke er omfattet af din indboforsikring er motordrevne køretøjer samt campingvogne og -udstyr. De skader du typisk ikke får dækket, kan du i de fleste tilfælde tegne tilvalgsforsikringer til.

TILVALG TIL *indboforsikring*

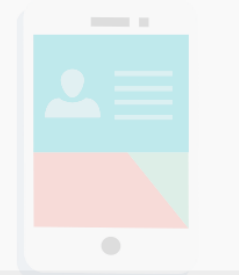
SPORTS- ELLER FRITIDSUDSTYR

Denne tilvalgsdækning er til dig, der dyrker en hobby eller sport, der kræver særligt udstyr. Eksempelvis lystfiskeri, bowling eller ridning. Med denne tilvalgsforsikring får du således dækket skader, der måtte forekomme på udstyret.



UDVIDET ELEKTRONIKDÆKNING

Visse typer af elektroniskskader er ikke dækket af din indboforsikring. Du kan derfor overveje at tegne en elektronikdækning. Så er du bedre dækket, hvis du f. eks. skulle få stjålet eller skadet din bærbare.



HUSDYRFORSIKRING

Denne forsikring kan købes separat og som et tilvalg til din indboforsikring. Uanset om du har hund eller kat, bør du overveje at tegne denne tilvalgsforsikring, da du kan få dækket udgifter til læge og hospitalsbesøg, medicin og ulykker.



UDVIDET CYKELFORSIKRING

De fleste forsikringsselskaber dækker skader på din cykel, hvis den er under en særlig størrelse og pris. Hvis du har en særlig og dyr cykel, kan du med fordel tegne en udvidet cykelforsikring.



Ligesom det er tilfældet med husforsikring, afhænger prisen på din indboforsikring af en række risikofaktorer. Ud fra nedenstående faktorer vurderer forsikringsselskaberne, hvor stor risikoen er for at de skal udbetale dig store summer i erstatning, hvis uheldet er ude.

RISIKOFAKTORER FOR DIN *indboforsikring*

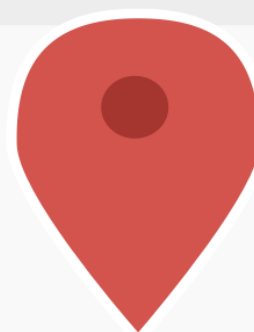


Værdien af dit indbo

Hvis du har mange ejendele af stor værdi, risikerer forsikringsselskabet at skulle udbetale dig en større erstatningssum, og derfor bliver præmien højere. Generelt er forsikringssummen afgørende for, hvor stor en præmie du skal betale for din indboforsikring.

Dit postnummer

Dit postnummer har også betydning for prisen på din indboforsikring. Hvis du flytter, kan prisen derfor ændre sig. Der er desværre visse områder der, statistisk set, er mere udsatte for røverier end andre. Derfor er din adresse en risikofaktor som selskaberne bruger til at beregne din årlige præmie.





Din selvrisiko

Størrelsen på din selvrisiko er den faktor, der påvirker din forsikringspræmie mest. Selvrisikoen er den del af regningen du selv står for, og typisk kan du selv vælge din selvrisiko. Jo højere en selvrisiko du vælger, jo lavere vil din præmie være og omvendt.

Husforsikring eller indboforsikring?

Som husejer har man typisk både en indbo- og en husforsikring, men hvor grænsen går er for mange svært at definere. Der opstår derfor ofte tvivl om, hvad forskellen på de to forsikringer er, men der er stor forskel på hvilke skader de hver især dækker. Selv dækninger der hedder det samme, kan have forskellig dækninger.

FORSKELLEN PÅ *hus- og indboforsikring*

TYVERI

Tyveri er en af de dækninger, der både kan være en del af din husforsikring og din indboforsikring.



HUSFORSIKRING

Hvis du oplever, at de haveredskaber der står i din have bliver stjålet, vil din husforsikring dække dette. Ofte fungerer denne forsikring dog som en tilvalgsdækning, og er derfor sjældent en del af grunddækningen.

INDBOFORSIKRING

Oplever du, at der bliver begået tyveri inde i dit hus, vil din indboforsikring dække de genstande, som bliver stjålet. Dette kan f.eks. være, hvis du har elektronisk udstyr eller hvidevarer i dit hjem, som bliver stjålet.

BRANDSKADE

Ved brand er der forskel på, hvilke skader indboforsikringen og husforsikringen dækker.



HUSFORSIKRING

Hvis der opstår skader på dit hus som følge af brand vil husforsikringen dække disse. Det kan fx skyldes kortslutning eller mindre eksplosioner.

INDBOFORSIKRING

Hvis der opstår brand i dit hus, så vil din indboforsikring gå ind og dække de skader, der skulle forekomme på dit indbo.

VANDSKADE

Vandskader kan opstå pludselig og dækkes af både din indboforsikring og din husforsikring.



HUSFORSIKRING

Din husforsikring dækker vandskader fra frostsprængninger, oversvømmelse, vand fra radiatorer og sanitetsrør, eller fra voldsomme skybrud, som de vedligeholdte kloakker ikke har kunne klare mængden af

INDBOFORSIKRING

Hvis der som følge af vandskader forekommer skader på dit indbo, så vil din indboforsikring dække disse åskader. Skaderne på selve indboet dækkes således af din indboforsikring og ikke af din husforsikring.

HÆRVÆRK

Også ved hærværk får du dækket dine skader af både din husforsikring og din indboforsikring.



HUSFORSIKRING

Husforsikringen vil dække hærværk, der bliver begået på dit hus. Dette kan eksempelvis være, hvis du får uventet besøg af indbrudstyve, som begår hærværk på din bolig for at åbne en dør eller et vindue.

INDBOFORSIKRING

Din indboforsikring vil dække hærværk på dit indbo. Det gælder således både skader på det der betegnes som alment indbo, og på andre ejendele der dækkes af din indboforsikring, eksempelvis din cykel.

Retningslinjer for dine forsikringer

Forsikringselskaberne kan stille en række betingelser i policen, der skal efterleves såfremt forsikringen skal dække ved eventuelle skader. Med andre ord er disse betingelser afgørende for, om du får erstatning eller ej.

Betingelserne kan eksempelvis være krav om vedligeholdelse af huset, korrekte installationer af varmekilder, tyverisikring af dit hjem og cykel. Hvis ikke din cykel eller dit hus er aflåst forsvarligt, risikerer du at få en begrænset erstatning, da du i så fald ikke har holdt din del af aftalen.

Du bør desuden sørge for altid at gemme dine kvitteringer. Uanset hvad du køber af værdigenstande, skal du have en kvittering eller andet købsbevis herpå som dokumentation til forsikringselskabet for at udløse en erstatning af dit indbo. Hvis dit indbos samlede værdi ændres, bør du endvidere oplyse dette til dit forsikringselskab så du ikke er hverken over- eller underforsikret.

Gør dine forsikringer billigere

Der er en række ting, du selv kan gøre for at få nedsat prisen på din husforsikring. Jo bedre du forbereder dig på et besøg fra dit forsikringselskab, jo bedre vil chancen være for at få en billigere husforsikring. De ting, du selv kan forberede dig på, er:

GUIDE TIL *billigere forsikringer*



UNDERSØG MEDLEMSKABER

De penge du betaler for fagforening, a-kasse og andre organisationer kan vise sig at være godt givet ud. Mange forsikringsselskaber har særlige aftaler med en række organisationer, hvis medlemmer kan opnå en rabat på forsikringsprodukter. Du bør derfor undersøge, om du er berettiget til denne type rabataftale.

SAMMENLIGN FLERE TILBUD

Der kan være stor forskel på tilbuddene, som forsikringsselskaberne kan give dig. Ofte er der flere tusinde kroner at spare ved at vælge det billigste tilbud, så det kan betale sig at se sig for. Du kan både sammenligne priserne online eller du kan benytte tjenester til at indhente gratis tilbud og derefter frit vælge.



ANGIV EN HØJERE SELVRISIKO

Da en højere selvrisiko giver en lavere præmie, kan du overveje om det giver mening for dig at hæve din selvrisiko. Du skal dog være opmærksom at du er forpligtet til at betale din selvrisiko hver gang der opstår en skade, og du bør derfor ikke vælge en højere selvrisiko end du faktisk har råd til at betale i tilfælde af skader.

OPNÅ SAMLERABAT

En god måde at spare penge på sin forsikring er, at samle alle sine forsikringer hos det samme forsikringsselskab. Hvis du vælger at samle forsikring af indbo, ulykke, rejser og hus i det samme forsikringsselskab, vil dit forsikringsselskab med stor sandsynlighed belønne dig for dette, og dermed tilbyde dig en billigere forsikring.

